

MĚSTSKÝ ÚŘAD HUSTOPEČE

Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče

ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

S00NX01060VC

Sp. zn. Reg./10252/16/448/2

Dne: 7. 9. 2016

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Strachotín v uplynulém období (11/2012 - 08/2016)

Pořizovatel, předkladatel a zhotovitel zprávy:

Městský úřad Hustopeče, Odbor regionálního rozvoje - úřad územního plánování,

Dukelské náměstí 2/2, 693 01 Hustopeče, RNDr. Milada Litschmannová ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Strachotín – Ing. Helenou Gutmanovou.

Zpráva o uplatňování územního plánu Strachotín je vyhotovena na základě ustanovení § 55 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů za období 11/2012 – 08/2016.

Úvod

Obec Strachotín leží v okrese Břeclav, jihozápadně od města Hustopeče, s jehož katastrálním územím sousedí a které je pro ni obcí s rozšířenou působností (ORP). Dále sousedí s obcí Popice, Pouzdřany, Šakvice, Dolní Věstonice, Pavlov.

Správní území obce je tvořeno jedním katastrálním územím o výměře 1 412,7001 ha. Počet obyvatel dle ČSÚ – SLDB 2011 – 808, r. 2013 (dle ČSÚ) - 805.

Územní plán Strachotín byl pořízen dle stavebního zákona. Územní plán Strachotín vydalo Zastupitelstvo obce Strachotín formou opatření obecné povahy dne 17. 10. 2012 a tento nabyl účinnosti dne 30. 11. 2012.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Strachotín vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška).

V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

V souladu s tímto ustanovením a na základě nových skutečností přistoupil odbor regionálního rozvoje, jako pořizovatel územního plánu Strachotín, ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Helenou Gutmanovou ke zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu Strachotín v uplynulém období.

Projednání návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Strachotín se řídí přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 a její schválení obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona.

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán (§5 odst.6SZ), a vyhodnocení případných nepředvídaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Změny podmínek, na základě kterých byl Územní plán Strachotín vydán:

a. 1) Od doby vydání územního plánu v roce 2012 došlo ke změně v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zákonem č. 350/2012 Sb. – změna stavebního zákona a změna souvisejících předpisů, účinným od 1. 1. 2013.

Podle článku II. Přechodná ustanovení – bod 9 – se nepoužije vymezení předkupního práva v územním plánu, které je v rozporu s tímto zákonem. Jedná se o veřejně prospěšná opatření, že u nich lze uplatnit předkupní právo. U veřejně prospěšných opatření uvedených v kapitole 7.2 územního plánu Strachotín je uvedeno, že u nich lze uplatnit předkupní právo pro Obec Strachotín. Toto předkupní právo nebylo však u katastrálního úřadu zapsáno, proto odpadá návrh na výmaz předkupního práva, které je v rozporu s tímto zákonem, z listu vlastnictví.

Podle čl. II zákona č. 350/2012 Sb. - Přejídná ustanovení, odst. 4 se části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. zákona č. 350/2012 Sb.), nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny;

V ust. § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., byly uvedeny stavby, zařízení a jiná opatření, které lze umířovat v nezastavěném území. Změnovým zákonem č. 350/2012 Sb. se v ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona nově objevila věta: „Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umířovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje“.

a. 2) Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, schválená Vládou ČR dne 15. 4. 2015

a. 3) Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje usnesením č.1552/11/Z 25 ze dne 22. 9. 2011. Tyto Zásady byly zrušeny rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012. V současné době není platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

a. 4) Změna zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů atd.

a. 5) Změna zastupitelstva obce Strachotín a změna určeného zastupitele.

a. 6) Urbanistická koncepce, koncepce technické a dopravní infrastruktury se nezměnily, nezměnily se ani žádné podmínky oproti platnému ÚP.

a. 7) Od doby vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjiřtěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů Územně analytické podklady ORP Hustopeče – 3. úplná aktualizace 2014

- Podmínky udržitelného rozvoje turistického ruchu
- Zastavěné území zasahuje do prvku NATURA 2000
- Posouzení a vyhodnocení vlivu komplexní pozemkové úpravy na prvky ÚSES, hranice ploch atd.
- Opatření snižující vliv z provozu na komunikaci č. II/420
- Návaznost prvků ÚSES u VRT
- Posouzení tras pro cyklotrasy a prověření možnosti vedení cyklotras mimo komunikace II. třídy
- Návrh opatření snižující vliv sesuvů.
- Posouzení a vyhodnocení obnoveného katastrálního operátu
- Posouzení zastavitelných ploch s ohledem na jejich umístění na půdách I. a II. třídy ochrany BPEJ

3. úplná aktualizace ÚAP Jihomoravského kraje 2015

- Trasa vysokorychlostní železniční trati - upřesnění
- území zranitelných oblastí – ohrožení kvality podzemních a povrchových vod zemědělskou činností
- sesuvná území
- sucho nepříznivě ovlivňující zemědělství
- vodní a větrná eroze

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán Strachotín je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, schválenou usnesením vlády ČR dne 20. 7. 2009 pod č. 929 (dále jen PUR) a její aktualizací č. 1, schválenou usnesením vlády č. 276 dne 15. 4. 2015. Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v PUR k řešenému územnímu plánu:

- řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti vymezené v PUR ČR
- řešené území neleží v žádné rozvojové ose, ale leží v blízkosti rozvojové osy OS10 (Katowice–) hranice Polsko/ČR/–Ostrava–Lipník nad Bečvou–Olomouc–Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (- Bratislava).
- řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PUR ČR
- řešeným územím prochází koridor dopravní infrastruktury obsažený v PUR ČR – koridor vysokorychlostní železniční dopravy VR1
- vazba na koridor kapacitní silnice R52

V současné době neexistuje platná územně plánovací dokumentace vydaná Jihomoravským krajem.

d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

V územním plánu Strachotín jsou navrženy lokality pro bydlení, v současné době je téměř vyčerpána lokalita A, u ostatních nebylo doposud započato s jejich naplňováním. Ve sledovaném období byly dokončeny 2 rodinné domy v zastavěném území, 3RD v lokalitě A, ve smíšené obytné zóně (C) byl povolen 1 objekt, v lokalitě A byla zahájena výstavba 11 rodinných domů, 2 vinné sklepy jsou rozestavěny v proluce na konci ulice Sklepní. V lokalitě V1 byl dokončen vinařský dvůr a v zastavěném území bylo dokončeno 5 vinných sklepů. V zastavěném území jsou v současnosti rozestavěny -4 rodinné domy a dva vinné sklepy, dále je trvale neobydleno 54 RD, z toho 38 se využívá pro rekreaci a 2 jsou rozestavěné. Ve sledovaném období byly provedeny stavební úpravy mateřské školky a hasičské zbrojnice, statické zajištění sesuvu v Pískovně, kanalizace, komunikace a vodovod na ul. Sklepní, kanalizace v obci včetně přípojek k RD, byl dokončen sběrný dvůr, sklad pro Myslivecké sdružení, cyklostezka a přístavba RD na bytový dům v zastavěném území.

Přehled čerpání zastavitelných ploch:

Označení lokality	Účel Využití plochy	Rozloha ha	Z toho využito		Poznámka
			ha	%	
1 (A)	Bydlení v RD.	1,3	1,17,	90	
2(E,G1,G2)	Bydlení v RD.	0,9	0,0	0,0	
3 (D)	Bydlení v RD.	3,9	0,0	0,0	
Celkem	Bydlení v RD	6,1	1,17	19,2	
4 (K3)	Rekreace, sport	0,7	0,0	0,0	
5 (F1)	Rekreace, sport	0,8	0,0	0,0	
6 (R)	Rekreace neurb.	1,2	0,0	0,0	
7 (S1)	Rekreace smíšená	2,3	0,0	0,0	
8	Rekreace –vin. sklepy	0,05	0,05	100	
Celkem	Rekreace	5,05	0,05	1,0	
9 (H)	Obč. vybavenost	0,8	0,0	0,0	
10 (Y)	Obč. vybavenost	3,1	0,0	0,0	
Celkem	Obč. vybavenost	3,9	0,0	0,0	
11(F2)	Smíšená obytná	0,7	0,0	0,0	
12 (C)	Smíšená obytná	1,1	0,08	7,3	
Celkem	Smíšená obytná	1,8	0,08	4,4	
13(X)	lesopark	2,8	0,0	0,0	
Celkem	lesopark	2,8	0,0	0,0	
14 (V1)	Vinařský dvůr	0,3	0,3	100	
15 (V2)	Vinařský dvůr	0,7	0,0	0,0	
Celkem	výroba	1,0	0,3	30	

Jak vyplývá z přehledu čerpání zastavitelných ploch, většina návrhových ploch pozemků pro bydlení je dosud volných, nejsou však územně připraveny. V územním plánu jsou vymezeny rovněž plochy pro občanskou vybavenost, pro rekreaci a sport, pro smíšenou obytnou zónu, pro výrobu. Téměř celá kapacita těchto lokalit je volná.

Z bilance ploch je patrné, že obec má v současné době dostatek zastavitelných ploch různého způsobu využití a ze strany obce nejsou požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch, vyjma rozšíření ploch vinných sklepů pro jejich přístavby a další požadavky.

Shrnutí problémů k řešení v ÚP:

- Provéřit a popřípadě navrhnout rozšíření zastavitelných ploch vinných sklepů na ul. Sklepní – za stávajícími sklepy, dále směrem ke břehům Strachotínského rybníka a na poloostrově (lok.R) stanovit systém regulativů pro povolování pergol, posezení, zpevněných ploch apod.
- Provéřit a případně navrhnout úpravu regulativů v obytné zóně, v plochách UR, na plochách zahrad v lokalitě N
- Provéřit možnost změny funkčního využití části (příp. celé) lokality S1 ze smíšené rekreační plochy na smíšenou obytnou.
- Provéřit, případně navrhnout vypuštění podmínky pro zpracování územních studií pro veřejná prostranství zóny vinných sklepů a pro plochu občanské vybavenosti – lokalita H.
- Provést revizi a příp. úpravu kap.13 – vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.
- Provést úpravu textové části – kap. 6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – systém regulativů.
- Provést úpravu „Pojmů“ používaných v územním plánu v souladu se stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami
- Grafickou část přepracovat na podkladu nové digitální katastrální mapy.
- Zpracovat řešení komplexní pozemkové úpravy.
- V rámci grafické části zpracovat aktualizaci sítí technické infrastruktury.
- Zohlednit změny v ust. § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., které byly provedeny Změnovým zákonem č. 350/2012 Sb.
- Zohlednit čl. II zákona č. 350/2012 Sb. - Přečodná ustanovení, odst. 4 – kdy se části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. zákona č. 350/2012 Sb.), nemohou být její součástí, se nepoužijí.
- Aktuálně vymezit zastavěné území podle § 58 stavebního zákona.

Řešení výše popsaného záměru vyvolá potřebu zpracování nového územního plánu, neboť zpracování změny ÚP by bylo velmi pracné, nerentabilní a z důvodu požadavku zásahu do systému regulativů až neřešitelné.

e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

Nejsou pokyny na zpracování návrhu změny ÚP.

f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bude řešeno v Zadání nového územního plánu.

g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Zpracování variant řešení ani změny územního plánu není požadováno.

h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Vzhledem k rozsahu změn, který je značný, požadavku na přepracování systému regulativů, nutnosti pracovat na podkladu nové digitální katastrální mapy a zpracování řešení komplexní pozemkové úpravy, z důvodu vysoké pracnosti a ekonomické náročnosti by zpracování změny územního plánu (a následného právního stavu) bylo neefektivní. Proto pořizovatel doporučuje a obec Strachotín navrhuje pořízení nového územního plánu.

Zadání nového územního plánu bude předloženo a projednáno samostatně na základě schválení této zprávy.

i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Nejsou požadavky.

j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Nejsou návrhy.

Závěr

Z předkládané zprávy o uplatňování územního plánu Strachotín (dále jen návrh zprávy) vyplývá potřeba zpracování nového ÚP Strachotín. Návrh zadání nového územního plánu bude předložen a projednán samostatně.

Tento návrh zprávy za uplynulé období bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení Zastupitelstvu obce Strachotín projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem za přiměřeného použití §47 odst. 1 až 4 stavebního zákona. V době projednávání bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách města Hustopeče a obce Strachotín, aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost.

Návrh zprávy bude předložen Zastupitelstvu obce Strachotín ke schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) a dle § 47 odst. 5 stavebního zákona.